

Lars Wegmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)



Lars Wegmann - Bismarckstr. 142 - 47057 Duisburg

Amtsgericht Duisburg
Zwangsversteigerung
Postfach 10 01 10
47001 Duisburg

Datum: 04.09.2025
Az.: 651 K 2-25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Bürogebäude mit Lager- und Produktionshalle bebaute Grundstück
in 47178 Duisburg, Königstr. 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.04.2025 ermittelt mit rd.

230.000 €.

Dieses Dokument stellt eine anonymisierte Fassung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Die hier dargestellten Angaben dienen ausschließlich der Information im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. Verbindlich und rechtlich maßgeblich ist ausschließlich die beim zuständigen Gericht eingereichte Originalfassung des Gutachtens.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtsblatt	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	11
3.1.3	Beurteilung der Lage	11
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Topografie	12
3.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.5	Privatrechtliche Situation	14
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.6.2	Bauplanungsrecht	15
3.6.3	Bauordnungsrecht	15
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Bürogebäude mit Lager- und Produktionshalle	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
4.2.6	Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.2.7	Drittverwendungsmöglichkeit	19
4.2.8	Marktgängigkeit	19
4.3	Bauzahlen	20
4.4	Außenanlagen	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21

5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	22
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	23
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“	24
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	25
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“	26
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	29
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Produktionsfläche“	33
5.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	34
5.5.2	Ertragswertberechnung	35
5.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	36
6	Verkehrswert	37
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	38
8	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Es handelt sich um eine Gewerbeimmobilie (Steinmetzbetrieb) in Duisburg-Alt-Walsum. Die Liegenschaft umfasst ein zweigeschossiges Bürogebäude mit Teilunterkellerung sowie ein Anbau mit Ausstellungs-, Lager-, und Magazinflächen. Die baulichen Anlagen wurde zu unterschiedlichen Baujahren errichtet. Zudem besteht noch eine Produktionshalle.

Die Grundstücksgröße beträgt 759 m². Die Nutzfläche bemisst sich auf insgesamt ca. 291 m². Die Liegenschaft vermittelt einen durchschnittlich bis mäßig gepflegten Gesamteindruck. Es besteht stellenweise Instandhaltungstau.

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 323) grenzt unmittelbar an das Flurstück 321, das demselben Eigentümer zugeordnet ist, jedoch unter einem separaten Grundbuchblatt geführt wird. Eine tatsächliche Trennung zwischen den Grundstücken ist vor Ort nicht vorhanden. Das angrenzende Grundstück ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu besteht ein separates Zwangsversteigerungsverfahren 651 K 4-25.

Baujahr:

ca. 1983; Anbauten 1996 gem. Angaben der Gläubigerin

Grundstücksgröße:

Flurstück 323: 759 m²

Mietflächen:

Büro-/Ausstellungsräume:	171,89 m ²
Produktionshalle.	118,00 m ²

Mietverhältnisse:

eigengenutzt

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Bergschadenverzicht
- Zwangsversteigerungsvermerk

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungsstichtag:

01.04.2025

Verkehrswert:

230.000 €

Ertragswert:

230.000 €

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude mit Lager- und Produktionshalle
Objektadresse:	Königstr. 8 47178 Duisburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Walsum, Blatt 5986, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Walsum, Flur 45, Flurstück 323, Fläche 759 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duisburg Zwangsversteigerung Postfach 10 01 10 47001 Duisburg Auftrag vom 12.03.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Xxx Xxx Xxx

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.
Wertermittlungsstichtag:	01.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	01.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	01.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Herr xxxx • Herr Wegmann (Unterzeichner)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 651 K 2-25) vom 19.03.2025

- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Walsum, Blatt 5986 (Aus-/Abdruck vom 20.01.2025)

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigung Anbau von Ausstellungsräumen und Lager bzw. Magazin vom 14.05.1996
- Bauantrag nebst Nutzflächenberechnungen
- Grundrisszeichnungen
- Versicherungsunterlagen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte TIM-online vom 11.02.2024 (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025 (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- ©Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg 2025, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
- ©Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 (Auswertungs-/Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW -, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Wohnlagenkarte – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Umgebungslärm – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/laerm/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Neuaufstellung FNP – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/neuaufstellungFNP/>)
- Auszug aus dem Geoportal der Stadt Duisburg – Bebauungspläne – (<https://geoportal.duisburg.de/geoportal/bplan/>)
- Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem “Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen” (Stand:

30.07.2025), (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)

- Auszug aus dem GEOportal.NRW – Umgebungslärmkartierung – (<https://www.geoportal.nrw/themenkarten>)
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der Stadt Duisburg bezüglich Altlasten, Ortsbaurecht, Baulasten und Erschließungskostensituation
- Digitale Hausakten der Stadt Duisburg waren nicht im Bestand des Bauaktenarchiv
- Gewerblicher Mietpreisspiegel 2024 Duisburg – mittlerer Teil – der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer (IHK)
- IVD Gewerbemietpreispiegel 2024/2025
- Aufzeichnungen des Unterzeichners während des Ortstermins
- Fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die xxxxx wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden vom Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für das vorliegende Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 19.03.2025 beauftragt, gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und bei der Stadtverwaltung die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- b) ob eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, soll dies mitgeteilt werden
- c) sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- g) einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- h) Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird in Form eines Steinmetzbetriebes geführt.
- b) **Werthaltige Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden festgestellt:**
 - Kantenschleifautomat
 - Brückensäge

Nach ersten Recherchen im Internet wird der Wert frei geschätzt mit 25.000 €.

- c) Sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind unbekannt
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden
- f) Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen nicht.
- g) Lage- und Gebäudeplan werden in der Anlage beigelegt
- h) Lichtbilder werden in der Anlage beigelegt

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 20.03.2025 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Angaben von Beteiligter oder Dritten werden grundsätzlich als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung erfolgt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Duisburg
Nord-Süd Ausdehnung: 25,1 km
Ost-West Ausdehnung: 14,2 km
Stadtbezirk Walsum
Ortsteil Alt-Walsum

Duisburg ist mit 507.876 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) die fünftgrößte nordrheinwestfälische Stadt und zählt mit einer Fläche von 232,8 km² zu den fünfzehn größten Städten Deutschlands. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 129.229 Einwohnern bei 25,4 %.

Die Stadt Duisburg gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend rechtsrheinisch gelegen sind. Als westlichste Stadt des Ruhrgebietes grenzt sie im Süden an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Norden befindet sich die Stadt Dinslaken, im Osten schließen sich die Städte Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen an, im Westen grenzt Duisburg an die Städte Krefeld, Moers und Rheinberg.

Das Duisburger Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben der A3(E35) und der A40(E34) bestehen Anschlüsse an die A42 (Emscherschnellweg), die Stadtautobahn A59 (Nord-Süd-Achse), die A57 im Westen und die A524 als südliche Anbindung an das Kreuz Breitscheid. Der Airport Düsseldorf ist vom Zentrum in ca. 25 Minuten zu erreichen und bietet neben innerdeutschen Flügen auch direkte internationale Verbindungen. Die Stadt Duisburg, mit Lage an der Ruhrmündung in den Rhein, bildet mit ihren Hafenbereichen den größten europäischen Binnenhafen und zählt zudem, unter Produktionsgesichtspunkten, zu den wichtigsten Stahlstandorten in Europa.

Die ehemals überwiegend industriell geprägte Stadt befand sich seit Rückgang des Bergbaus und der rohstoffverarbeitenden Schwerindustrie in einer finanziellen Krise. In der Vergangenheit waren regelmäßige Zuwendungen vom Bund und dem Land NRW nötig, was wiederum zu erheblichen Einsparungen in öffentlichen Bereichen führte und im Haushaltssicherungskonzept, unter der Aufsicht der Bezirksregierung, gipfelte. In den letzten Jahren ist jedoch eine positive finanzielle Entwicklung festzustellen. Unter anderem hat die Stadt Duisburg seit dem Jahr 2014 einen ausgeglichenen Haushalt und konnte aus dem Haushaltssicherungskonzept der Bezirksregierung entlassen werden. Die aktuellsten Haushaltszahlen des Geschäftsjahrs 2023 bestätigen den Trend. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem bilanziellen Überschuss von 115,7 Mio. Euro abgeschlossen werden und lies das Eigenkapital der Stadt auf 315,9 Mio. Euro ansteigen. Dies verschafft der Stadt für die Zukunft erhebliche Spielräume für kommunale Investitionen. Hinsichtlich der kommunalen Steuern für Grund und Gewerbe zählt Duisburg trotz der seit 2022 gesunkenen Gewerbesteuer von 520 % auf aktuell 505 % weiterhin zu einem der teuersten Standorte Deutschlands. Die Stadt befindet sich weiterhin in einem Strukturwandel und etabliert sich, begünstigt durch den Binnenhafen, zu einem leistungsstarken Logistikstandort mit hoher Attraktivität und Intensität. Zu den

bedeutendsten ansässigen Unternehmen zählen u. a. Thyssen-Krupp Steel AG, ArcelorMittal, Duisburger Hafen AG (Duisport) und die Deutsche Bahn AG.

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose wird von der Stadt Duisburg (Quelle: Stadt Duisburg; Stabstelle für Wahlen und Informationslogistik; Zuzug durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement; Artikel: „Die Duisburger Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035“) mit einer relativ konstanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstreicht die Prognose aus dem Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote Duisburgs beträgt im August 2025 rd. 13,4 % und liegt somit weiterhin deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (8,0 % bzw. 6,4 %).

Mit Stand 2021 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Duisburg mit 81,3 unter dem Landesdurchschnitt NRW (99,0) und dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Zentralität Duisburgs liegt aufgrund des Einflusses der nahegelegenen Konkurrenzstädte Düsseldorf und Essen nur leicht über dem Bundesdurchschnitt (Zentralitätskennziffer: 103,4). Mit der Universität Duisburg-Essen (ca. 42.800 Studierende), verschiedenen Fachhochschulen und Forschungsinstituten, bildet die Stadt einen bedeutenden Bildungs- und Forschungsstandort Nordrhein-Westfalens.

Nach dem aktuellen Regionen-Ranking 2024 von der Firma IW-Consult, in Auftrag gegeben durch das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, in denen alle 400 Kreise und kreisfreien Städte miteinander verglichen wurden, belegt Duisburg im Niveauranking den 398 Platz. Damit schneidet Duisburg, wie viele andere Ruhrgebietsstädte weiterhin sehr schlecht ab. Begründet liegt dies u. a. in einer ungünstigen Wertung des trotz in den letzten Jahren leicht gesunken, aber weiterhin hohen Gewerbesteuerersatzes (z. Zt. 505%), der unterdurchschnittlichen Beschäftigungsrate bei Frauen, der hohen privaten Überschuldung der Haushalte und der Anzahl der Straftaten. Im Dynamik-Ranking zeigt sich wiederum ein anderes Bild. Hier steht Duisburg auf Platz 154 und konnte im Vergleich zur letzten Studie um 144 Plätze steigen. Dies ist auf die positiven Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt zurückzuführen. Hierbei ist besonders die erneute Senkung des Gewerbesteuerersatzes sowie das zukünftig hohe Arbeitskräfteangebot positiv in die Bewertung eingeflossen.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Duisburg, Nordrheinische Industrie- und Handelskammer, Bundesagentur für Arbeit, Fraunhofer-Arbeitsgruppe, Bertelsmann-Stiftung, Universität Duisburg-Essen, IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche, WAZ

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als gut zu beurteilen.

Autobahnzufahrt:

- A 59, Ausfahrt Duisburg-Walsum, in ca. 2,3 km Entfernung

Bahnhof:

- Bahnhof Dinslaken in ca. 5,3 km Entfernung
- Duisburg Hbf. in ca. 17 km Entfernung

Flughafen:

Der Flughafen Düsseldorf Airport befindet sich in etwa 39,5 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich auf der Römerstraße (Linien 905, 906)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Walsum liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebietes und ist seit 1975 der nördlichste Stadtbezirk von Duisburg. Walsum wird im Westen durch den Niederrhein, im Norden durch die Stadt Dinslaken, im Osten durch den Oberhausener Stadtteil Holten und im Süden durch den Duisburger Stadtbezirk Hamborn begrenzt. Die Entfernung zur Stadtgrenze nach Dinslaken beträgt ca. 2 km. Die Entfernung zur Duisburger Innenstadt beträgt ca. 17 km.

Die Königstraße zweigt von der Römerstraße (L396) ab.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Der Gebietscharakter wird durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, den Gewerbebetrieb selbst sowie durch Grünanlagen geprägt. Das Grundstück liegt unmittelbar an einer Bahntrasse.

Beeinträchtigungen:

Anlage 5

Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen bestehen durch Durchgangsverkehr und der unmittelbaren Lage an einer Bahntrasse.

Der Umgebungslärm des Bewertungsobjektes beträgt im Durchschnitt für den

Straßen- /Schienenverkehr

L-den > 65... <= 69 dB(A)

L-den > 70... <= 74 dB(A)

Quelle: Lärmkarte Straße, 24h-Pegel LDEN <https://www.GEO-portal.NRW/> (abgerufen am 30.07.2025)

3.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Anlage 6Wohnlage

Gemäß der Wohnlagenkarte der Stadt Duisburg ist die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks als "mittel" eingestuft.

Mittlere Wohnlagen weisen eine überwiegend verdichtete und geschlossene Bauweise, zum Teil auch aufgelockerte Bebauung auf. Frei- und Grünflächen sind vorhanden. Die Immissionsbelastung in dieser Wohnlage ist durchschnittlich und das Image als mittel zu beurteilen. Das Angebot für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann variieren.

Gewerbelage

Insgesamt handelt es sich um eine einfache Gewerbelage. Die Verkehrsanbindung und die Anlieferungsmöglichkeiten sind durchschnittlich.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück mit einem aufstehenden Baukörper in Northwest- Ausrichtung.

Straßenfront:

ca. 13,50 m

mittlere Tiefe:

ca. 53,5 m

Grundstück

Größe:

Flurst. Nr.: 323

759 m²

Die genaue Form und die Ausdehnung sind aus dem beiliegenden Lageplan (**Anlage 4**) ersichtlich.

3.3 Topografie

Topografie:

Soweit erkennbar, ist das Grundstück eben.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

asphaltierte Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege; Kanalisation und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind vorhanden;

Verkehrsaufkommen

mäßiger Durchgangsverkehr

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Gasanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zwischen den Flurstücken 323 und 321 besteht keine Einfriedung. Für das nachbarliche Flurstück 321 besteht ein Parallelverfahren (651 K 4-25).

Weitere besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Anlage 7

Laut Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/> [abgerufen am 30.07.2025]) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in einem Bereich mit folgendem Merkmal:

- Gasaustritt in Bohrungen

Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer ausreichenden Standsicherheit ausgegangen werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Duisburg vom 08.02.2025 stellt sich die Altlastensituation für das Bewertungsgrundstück wie folgt dar:

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das o. g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o. g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z. B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.

Ferner weise ich darauf hin, dass für das Duisburger Stadtgebiet eine Bodenbelastungskarte erstellt wurde; hierzu wurden stadtweite Bodenuntersuchungen bis in 30 cm Tiefe durchgeführt. Dabei wurden für einen großen Bereich siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, welche die Vorsorgewerte und teilweise auch die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung überschreiten.

Das von Ihnen angefragte Grundstück liegt in diesem Bereich. Eine Gefährdung geht von diesen siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im vorliegenden Fall aber nicht aus. Die in einem Maßnahmen- und Bewertungskonzept für Duisburg abgeleiteten Beurteilungswerte bei deren Überschreitung Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden, werden nicht überschritten. Die beigelegten allgemeinen Handlungsempfehlungen für die Gartennutzung sollten jedoch aus Gründen der Vorsorge beachtet werden.

Eine abschließende Aussage über die Bodenbelastung auf einem bestimmten Grundstück kann nur auf der Basis gezielter Untersuchungen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Hinweis zur Grundwasserbeschaffenheit:

In weiten Teilen des Duisburger Stadtgebiets werden im Grundwasser die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für verschiedene Schadstoffe überschritten. Hinsichtlich der privaten Nutzung des Grundwassers durch Gartenbrunnen wird daher auf die zur Verfügung stehenden Informationen zu bekannten Schadstofffahnen und Hintergrundbelastungen des Grundwassers unter www.duisburg.de/grundwasserbeschaffenheit und die bestehende Anzeigepflicht für die Bohrung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Das in Gartenbrunnen zur privaten Nutzung geförderte Grundwasser ist KEIN Trinkwasser und sollte grundsätzlich auch nicht zum Befüllen von Swimmingpools genutzt werden, da es im Gegensatz zur umfangreichen Überwachung des Leitungswassers keiner geregelten Kontrolle unterliegt.

Weitere Details sind dem Schreiben der Stadt Duisburg zu entnehmen, das dem Gericht bereits zur Akte (651 K 5-23) überlassen wurde.

Anmerkung:

Walsum wurde in weiten Teilen vom Bergbau unterwandert. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Gem. Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung wird auf das in der **Anlage 9** beigefügte Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg verwiesen.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (teilweiser Bergschadenverzicht) für die Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06. März 1984 eingetragen am 13. März 1985.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Duisburg vom 07.01.2025 (AZ: 651 K 2/25). Eingetragen am 16.01.2025

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des **unbelasteten Grundstücks** ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses bzgl. des Bewertungsgrundstücks wurde vom Unterzeichner am 20.02.2024 bei der Stadt Duisburg erfragt. Gemäß Auskunft ist das Grundstück von keiner Baulast betroffen. Begünstigende Baulasten wurden nicht bekannt gemacht.
Denkmalschutz:	Die Denkmalliste der Stadt Duisburg wurde vom Unterzeichner online unter https://bauauskunft.duisburg.de/online/Gek_online?type=userStart&login=denkmal&password=Denkmal2024! abgerufen. Danach ist für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Duisburg stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß § 5 Abs. 4 und Abs. 4a BauGB als Fläche für Bahnanlagen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Hinweis: Der Rat der Stadt Duisburg hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Stadtverwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen. Dies wird als Projekt "Duisburg2027" umgesetzt. Im Vorentwurf dieses FNP nach Änderungen der Planzeichnungen 2024 nach Offenlage 2023 wird der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, weiterhin als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Wertermittlungsobjekt liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) bzw. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

3.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauplänen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und brandschutztechnische Vorschriften wurden ebenfalls nicht geprüft. Die vorliegende Wertermittlung setzt daher die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen voraus.

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Nach Auskunft der Stadt Duisburg waren zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen nicht mehr zu zahlen. Eine evtl. Beitragspflicht nach § 8 KAG – Erweiterung und Verbesserung von Straßen, wird damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Das Auskunftsschreiben wurde dem Gericht bereits zur Akte (651 K 5-23) überlassen wurde.

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zu den privat- und öffentlich-rechtlichen Verhältnissen wurden, soweit nicht anders angegeben, online oder (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition über das Wertermittlungsobjekt eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben bei der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem II-geschossigen Bürogebäude mit Lager- und Produktionshalle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt wurde zum Stichtag eigengenutzt. Mietverhältnisse wurden nicht bekannt gemacht.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Bürogebäude mit Lager- und Produktionshalle

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	II-geschossiger Baukörper; Teilunterkellerung; I-geschossige Lagerhalle mit elektrisch betriebenen Sektionaltor
Baujahr:	1983 gem. Angaben der Gläubigerin
Bauliche Erweiterungen:	1996 Anbau von Ausstellungsräumen und Lager bzw. Magazin
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.
Außenansicht:	Klinker, Wärmedämmverbundsystem

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Aufteilung ist den beigelegten Grundrisse zu entnehmen. Abweichungen im Detail sind möglich.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bauzeitraum entsprechend
Keller:	Kellerboden aus Betonwerkstein; Kelleraußenwände aus Beton; gekälkt; Nutzung der Kellerräume als Abstellräume
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Eisenbeton
Treppen:	Geschosstreppen aus Beton mit Betonwerkstein; Treppengeländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf; Wände glatt verputzt und gestrichen
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt sowie Eingangüberdachung; Eingangspodest
Dach:	Flachdachkonstruktion; Abdichtung unbekannt; Produktionshalle mit einem Holzdach und Lichtkuppeln

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gewerbetypische Versorgungsanschlüsse mit zahlreichen Brennstellen und Steckdosen
Heizung:	Gasheizung; Halle mit Warmluftgebläse (zum Stichtag defekt); Flüssiggastank auf dem Grundstück
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Naturstein
Wandbekleidungen:	überwiegend verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Türen:	Stahltüren mit Stahlzargen
sanitäre Installation:	Die WC Anlagen weisen sanitäre Installationen in Form von

- Waschtische mit Einhebelmischbatterie
- Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten
- Urinal

Die sanitären Installationen sind in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. .

4.2.6 Werthaltige Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Baumängel und Bauschäden:	Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten waren keine größeren Bauschäden und Baumängel erkennbar.
Unterhaltungsbesonderheiten:	Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich Abfälle, überwiegend bestehend aus älteren Holzpaletten. Auf dem gesamten Grundstück werden im Außenbereich branchentypische Steine gelagert.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend als normal zu beurteilen. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

4.2.7 Drittverwendungsmöglichkeit

Drittverwendungsmöglichkeit:	Aufgrund der Konzeption und Ausstattung der baulichen Anlagen wird eine durchschnittliche Drittverwendungsfähigkeit gesehen.
------------------------------	--

4.2.8 Marktgängigkeit

Marktgängigkeit:	Die Marktgängigkeit ist im Bereich vergleichbarer Objekte als durchschnittlich zu beurteilen.
------------------	---

4.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Flächen wurden den überlassen Unterlagen der Gläubigerin bzw. teilweise anhand der vorhandenen Bauzeichnungen ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Drittverwenden des Gutachtens wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.

Nutzflächen:

Büro-/Ausstellungsräume	rd. 171,89 m ²
Werkhalle	rd. 118,00 m ²
Insgesamt	rd. 289,89 m ²

4.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hoffläche mit Betonverbundsteinpflaster

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude mit Lager- und Produktionshalle bebaute Grundstück in 47178 Duisburg, Königstr. 8 zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Walsum	5986	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Walsum	45	323	759 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bürogebäude	Bürogebäude	450 m ²
Produktionsfläche	Produktionsfläche	309 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		759 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur

Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Königstraße Höhe Hs. Nr.109-(341007/5711578)-Mehrfamilienhäuser) **245 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	01.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 759 m² Bewertungsteilbereich = 450 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 01.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	245,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Königstraße Höhe Hs. Nr.109--- (341007/5711578)--- Mehrfamilienhäuser	vergleichbar	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Fläche für Bahnanlagen / hier: gewerbliche Nutzung	× 0,700	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	171,50 €/m²
WGFZ	0,8	0,8	× 1,000	
Fläche (m²)	keine Angabe	450	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	30		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	171,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	171,50 €/m²

Fläche	× 450 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 77.175,00 € <u>rd. 77.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.04.2025 insgesamt **77.200 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan an Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Ob und im welchem Umfang im Falle eines Abrisses eine Neubebauung möglich ist, bleibt derzeit ungewiss und wäre auch mit der Deutschen Bahn als zuständige Stelle abzuklären. Diese Unsicherheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten stellt ein wertrelevantes Risiko dar, das durch einen Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 30 % berücksichtigt wird.

5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude mit Lagerhalle	1	Ausstellung/Magazin EG/OG	88,66		7,00	620,62	7.447,44
	2	Büro OG	83,23		7,00	582,61	6.991,32
Summe			171,89	-		1.203,23	14.438,76

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.438,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.417,17 €
jährlicher Reinertrag	= 11.021,59 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 77.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.246,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.775,59 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,950
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 80.968,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 77.200,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“	= 158.168,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 158.168,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“	= 158.168,30 €
	rd. 158.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die angegebenen Flächen wurden teilweise der durch die Gläubigerin überlassenen Unterlagen entnommen bzw. anhand von veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen modellkonform überschlägig ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne die zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Miete wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Hierbei standen insbesondere folgende Datenquellen zur Verfügung:

- Mietpreisspiegel 2024 von Gewerbeimmobilien im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg
- IVD-Gewerbemietenspiegel 2024/2025

Die Mieten für die gewerbliche Einheit wurde unter Zugrundelegung der oben genannten Mietspiegel sowie aktueller Auswertungen von Immobilienangeboten vergleichbarer Gewerbeobjekte aus dem örtlichen Stadtgebiet wie folgt als marktüblich beurteilt:

Büro/Ausstellungsräume/;Magazin): **7,00 €/m²**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig anfallende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich und zugleich regelmäßig nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind (vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten i. S. d. § 556 Abs. 1 S.2 BGB.

Unter die Verwaltungskosten fallen insbesondere die Kosten für Personal und Einrichtungen, Aufsicht und Geschäftsführung sowie den Gegenwert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer marktüblich aufgebracht werden müssen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV).

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV), die regelmäßig vom Eigentümer zu tragen sind und nicht zusätzlich zum zugrunde gelegten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	433,16 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 171,89 m ² × 14,00 €/m ²	2.406,46 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	577,55 €
Summe		3.417,17 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 53) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude, Gewerbe- und Industriegebäude in Höhe von **5,9 %** mit einer Standardabweichung von $\pm 3,3$ Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 33 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der Lage,
- der Restnutzungsdauer sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **5,5 %** für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg setzt in seinem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauern an:

- Bürogebäude = 60 Jahre
- Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude und Lagergebäude = 40 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird in Duisburg das von der AGVGA NRW entwickelte Modell angewendet.

In Anlehnung an das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden, erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA-NRW), wird im vorliegenden Fall dem Objekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren bzw. für die Produktionshalle von 10 Jahren beigemessen.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Produktionsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **245 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Bahnanlage
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 759 m ² Bewertungsteilbereich = 309 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	245,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Bahnanlage	× 0,700	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	171,50 €/m ²
GFZ	0,8	keine Angabe	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	309	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	171,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	171,50 €/m²
Fläche	×	309 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	52.993,50 € rd. 53.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 insgesamt **53.000 €**.

5.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan an Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Ob und im welchem Umfang im Falle eines Abrisses eine Neubebauung möglich ist, bleibt derzeit ungewiss und wäre auch mit der Deutschen Bahn als zuständige Stelle abzuklären. Diese Unsicherheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten stellt ein wertrelevantes Risiko dar, das durch einen Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 30 % berücksichtigt wird.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Produktionshalle	1	Halle EG	118,00		4,00	472,00	5.664,00
Summe			118,00	-		472,00	5.664,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.664,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	892,08 €
jährlicher Reinertrag	=	4.771,92 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 53.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.385,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.386,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	7,913
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	18.887,70 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Produktionsfläche“	=	71.887,70 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	71.887,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Produktionsfläche“	=	71.887,70 €
	rd.	72.000,00 €

5.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

vgl. 5.5.4

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne die zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Miete wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Hierbei standen insbesondere folgende Datenquellen zur Verfügung:

- Mietpreisspiegel 2024 von Gewerbeimmobilien im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg
- IVD-Gewerbemietenspiegel 2024/2025

Die Mieten für die gewerbliche Einheit wurde unter Zugrundelegung der oben genannten Mietspiegel sowie aktueller Auswertungen von Immobilienangeboten vergleichbarer Gewerbeobjekte aus dem örtlichen Stadtgebiet wie folgt als marktüblich beurteilt:

Produktionshalle: **4,00 €/m²**

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	169,92 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 118,00 m ² × 4,20 €/m ²	495,60 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	226,56 €
Summe		892,08 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 54) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Werkstätten, Betriebs- /Produktionsgebäude und Lagergebäude in Höhe von **4,0 %** mit einer Standabweichung von ± 3,4 Prozentpunkten bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer (RND) von 17 Jahren.

Vor dem Hintergrund

- der Lage,
- der Restnutzungsdauer sowie
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner **im vorliegenden Fall** einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV) in Höhe von **4,5 %** für angemessen.

6 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Bürogebäude	158.000 €
Produktionsfläche	72.000 €
Summe	230.000 €

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **230.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Bürogebäude mit Lager- und Produktionshalle bebaute Grundstück in 47178 Duisburg, Königstr. 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Walsum	5986	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Walsum	45	323

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 mit rd.

230.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 04. September 2025

Lars Wegmann
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

ImmoWertA – Anwendungshinweise der ImmoWertV

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Kleiber -Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)
- Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW
- Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW
- Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
- Anlage 9: Auszug über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 15



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Seitenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 15



Bild 3: Umgebungsbebauung



Bild 4: Umgebungsbebauung

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 15



Bild 5: Produktionshalle



Bild 6: Giebelansicht Produktionshalle

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 15



Bild 7: Produktionshalle mit Betriebseinrichtungen



Bild 8: Produktionshalle mit Betriebseinrichtungen

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 15



Bild 9: Produktionshalle



Bild 10: Eingangsbereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 15



Bild 11: Geschosstreppe



Bild 12: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 15



Bild 13: Innenansicht



Bild 14: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 15



Bild 15: Innenansicht



Bild 16: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 15



Bild 17: Innenansicht



Bild 18: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 10 von 15



Bild 19: Innenansicht



Bild 20: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 11 von 15



Bild 21: Innenansicht



Bild 22: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 12 von 15



Bild 23: Innenansicht



Bild 24: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 13 von 15



Bild 25: Innenansicht



Bild 26: Innenansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 14 von 15



Bild 27: Innenansicht



Bild 28: Grundstücksansicht

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 15 von 15



Bild 29: Grundstücksansicht



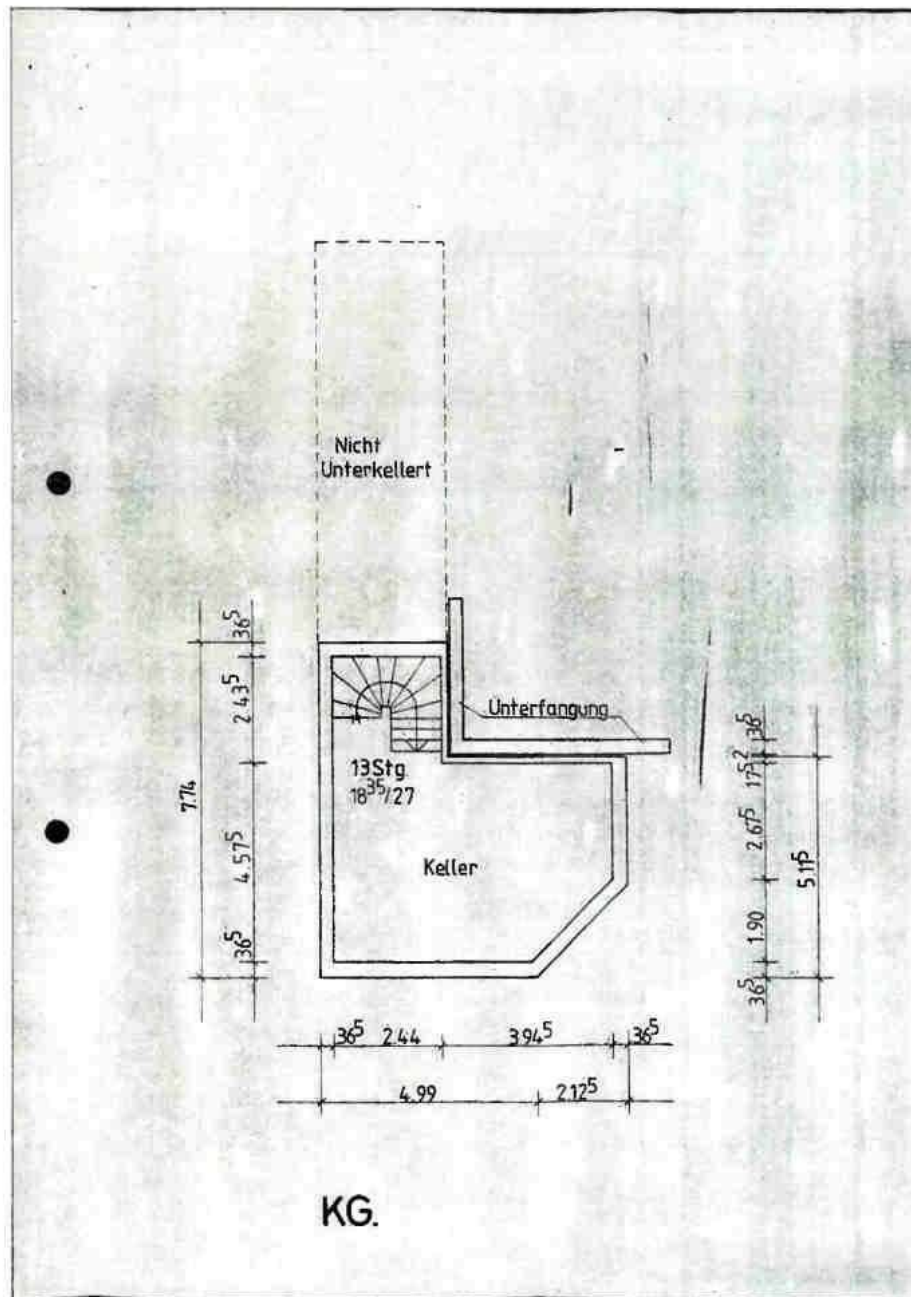
Bild 30: Grundstücksansicht (hier tlw. auf nachbarlichem Grundstück)

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 5

OSPlus-Archiv Viewer

about:blank



7 von 27

05.08.2025, 13:51

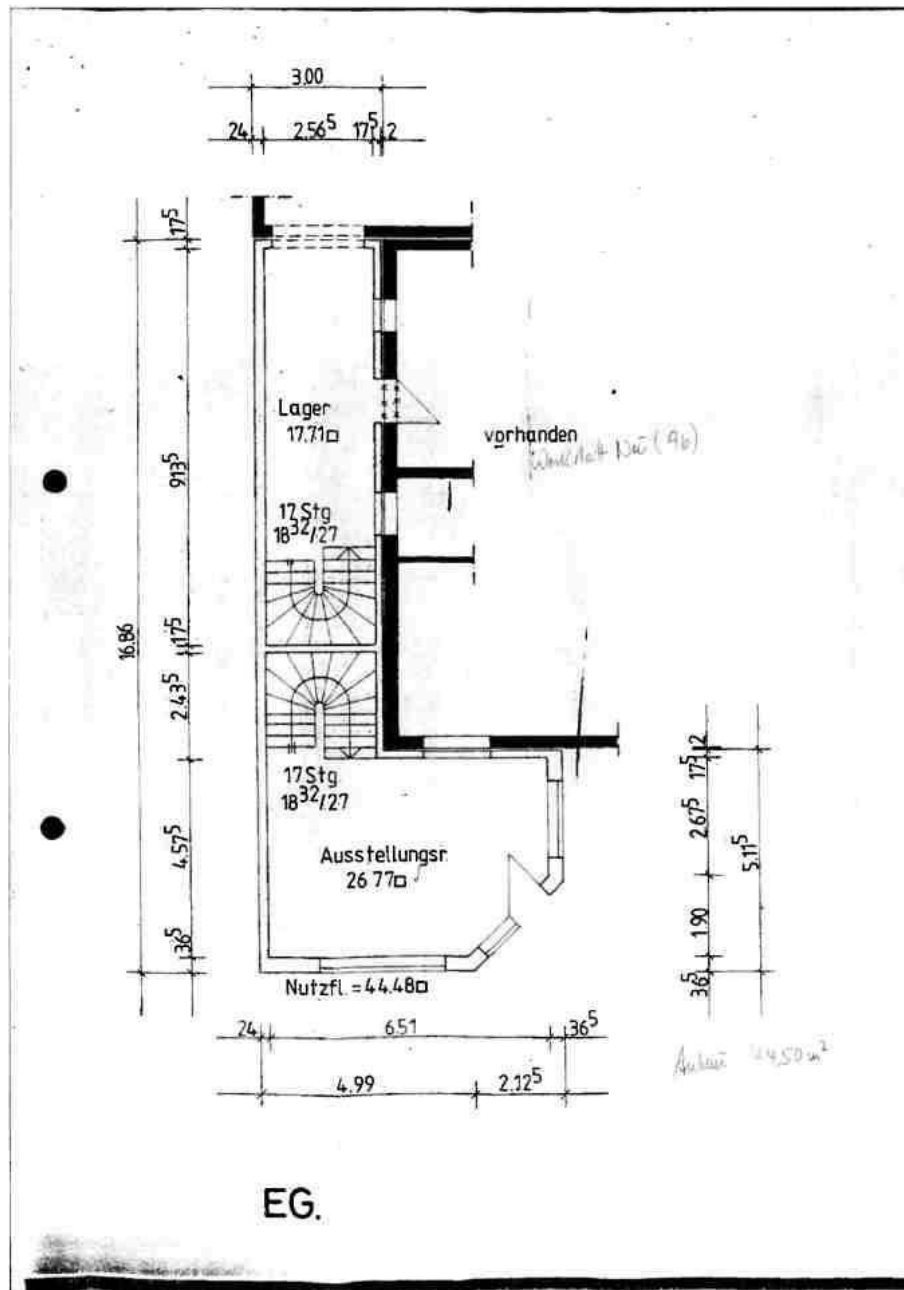
Bild 1: Grundrisszeichnungen Quelle: Gläubigerin

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 2 von 5

OSPlus-Archiv Viewer

about:blank



8 von 27

05.08.2025, 13:51

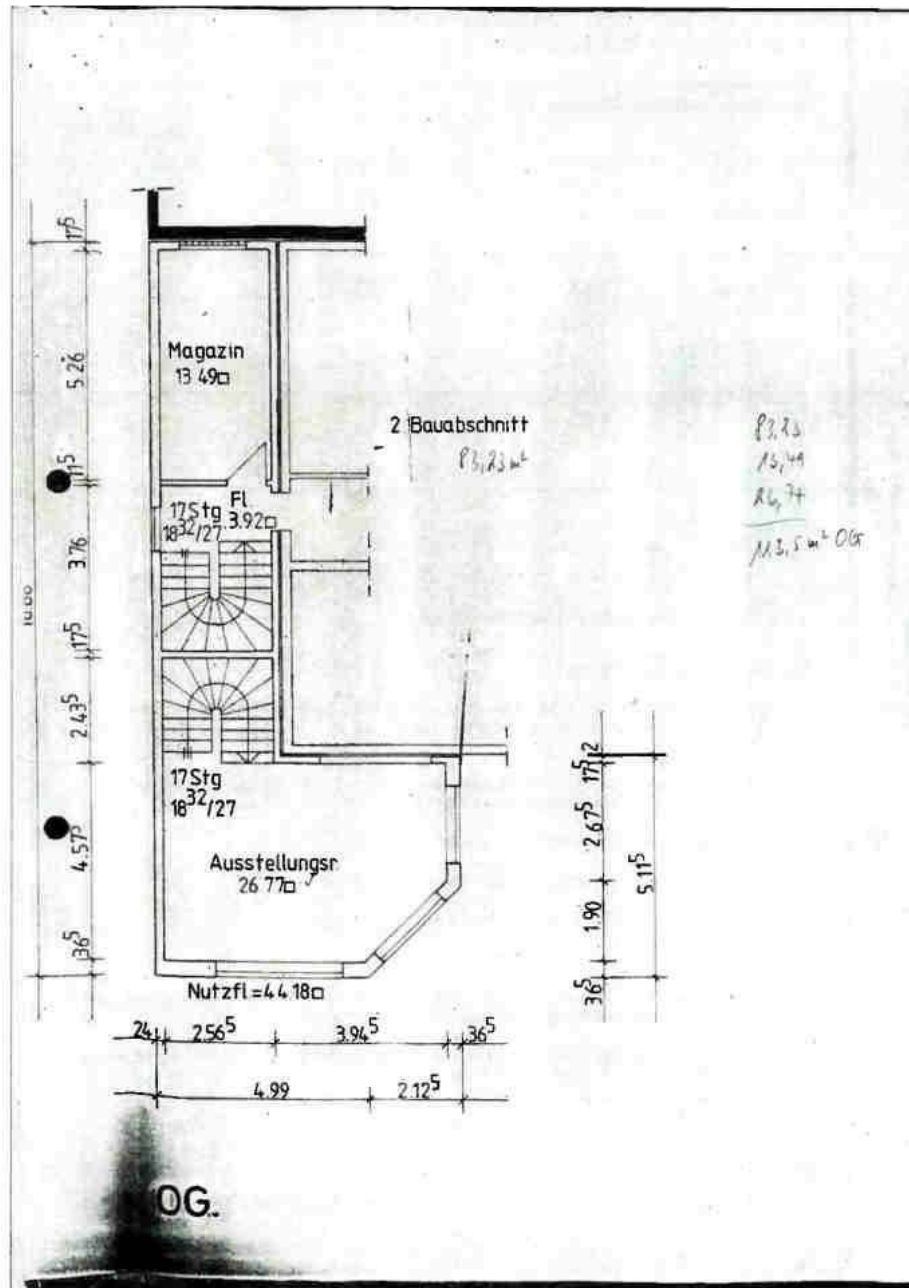
Bild 2: Grundrisszeichnungen Quelle: Gläubigerin

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 3 von 5

OSPlus-Archiv Viewer

about:blank



9 von 27

05.08.2025, 13:51

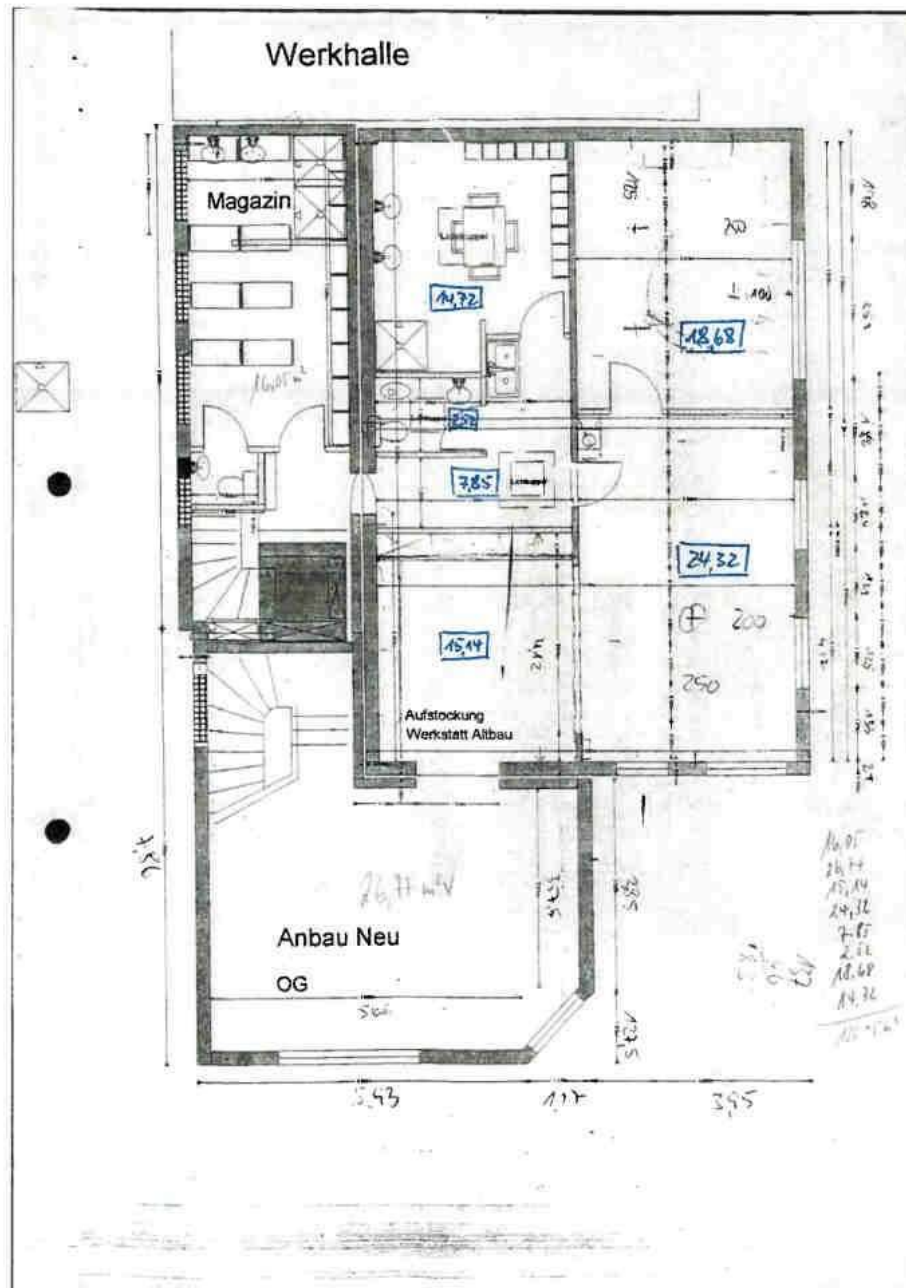
Bild 3: Grundrisszeichnungen Quelle: Gläubigerin

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 4 von 5

OSPlus-Archiv Viewer

about:blank



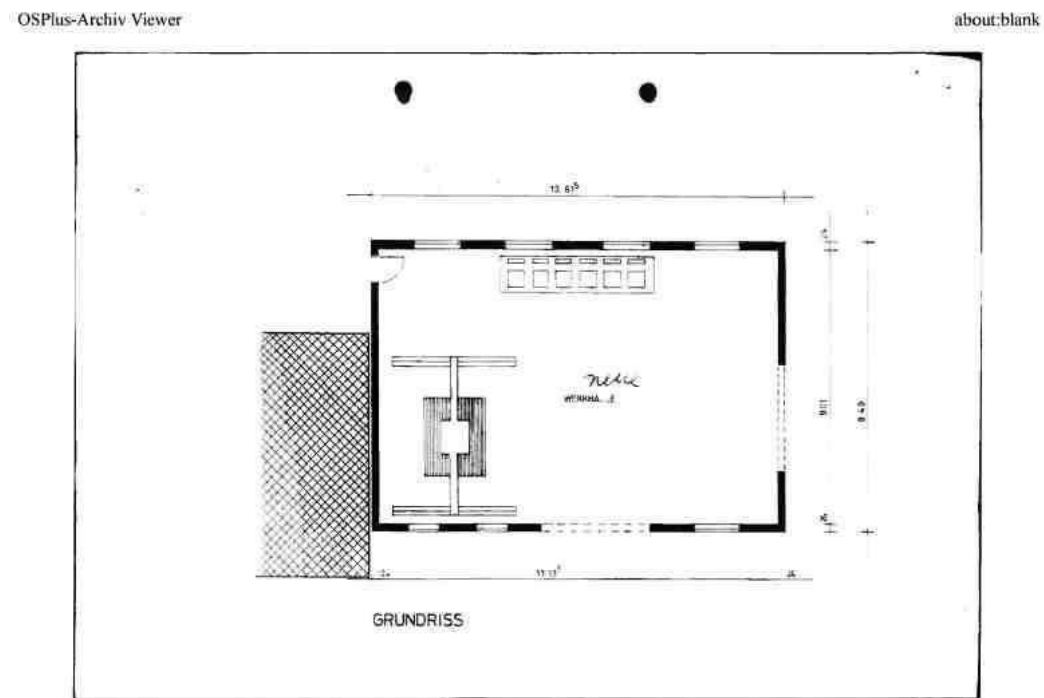
12 von 27

05.08.2025, 13:51

Bild 4: Grundrisszeichnungen Quelle: Gläubigerin

Anlage 2: Ungeprüfte Bauzeichnungen (im Detail abweichend und nicht maßstabsgerecht)

Seite 5 von 5



20 von 27

05.08.2025, 13:51

Bild 5: Grundrisszeichnungen Quelle: Gläubigerin

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Karte 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszüge aus dem Stadtplan

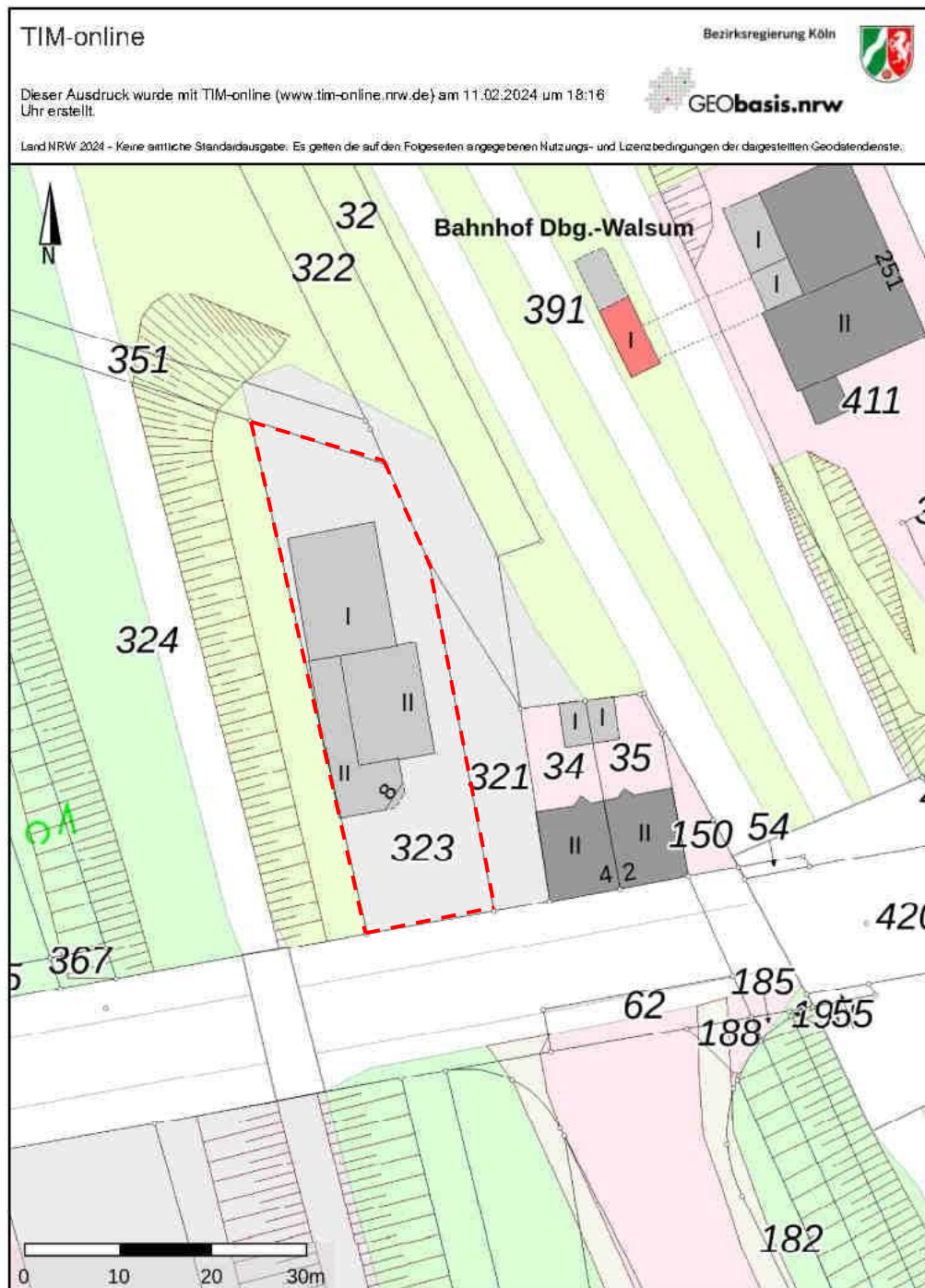
Seite 2 von 2



Karte 2: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Auszug aus TIM-online mit Kennzeichnung des Wertermittlungs-objektes

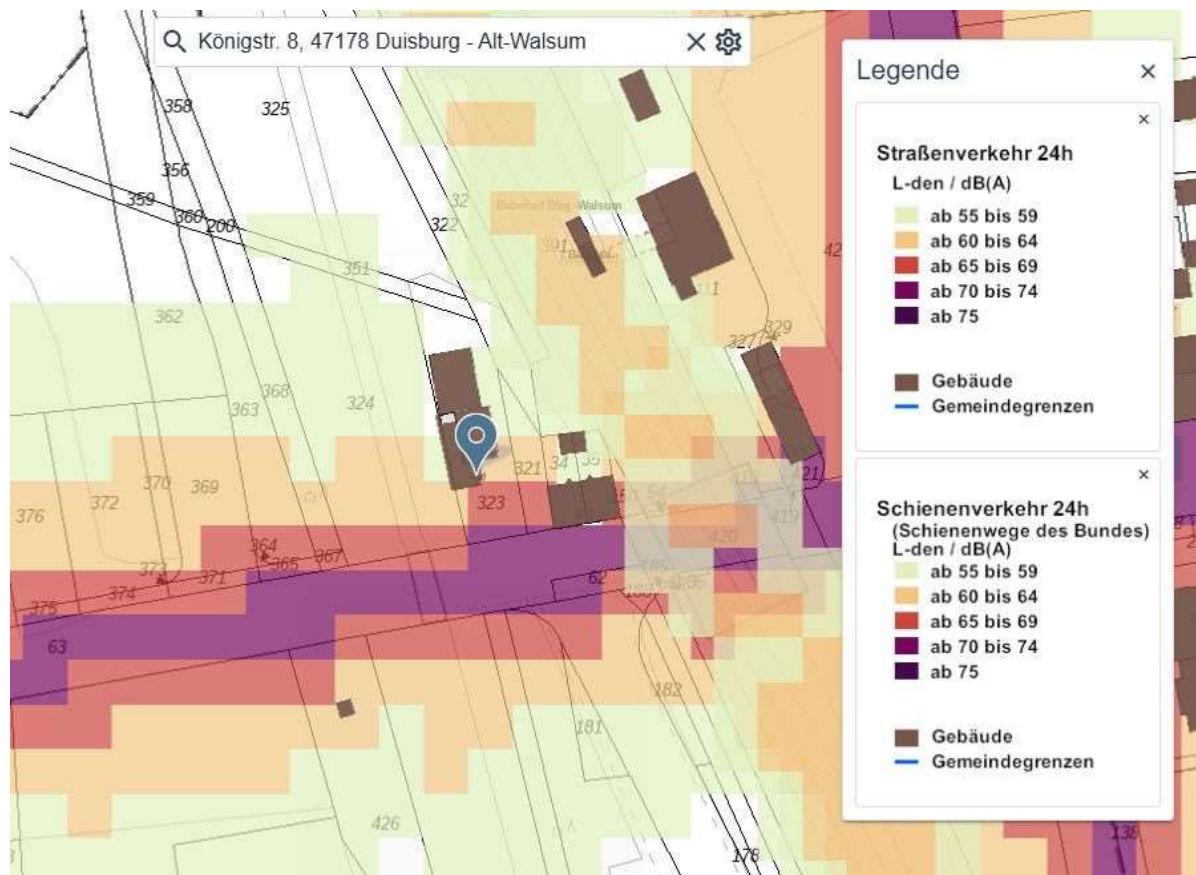
Seite 1 von 1



Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/> - Eigene Darstellung

Anlage 5: Auszug aus der Umgebungslärm-Kartierung NRW

Seite 1 von 1

Quelle: <https://umgebungs-laermkartierung.nrw.de>

Anlage 6: Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte

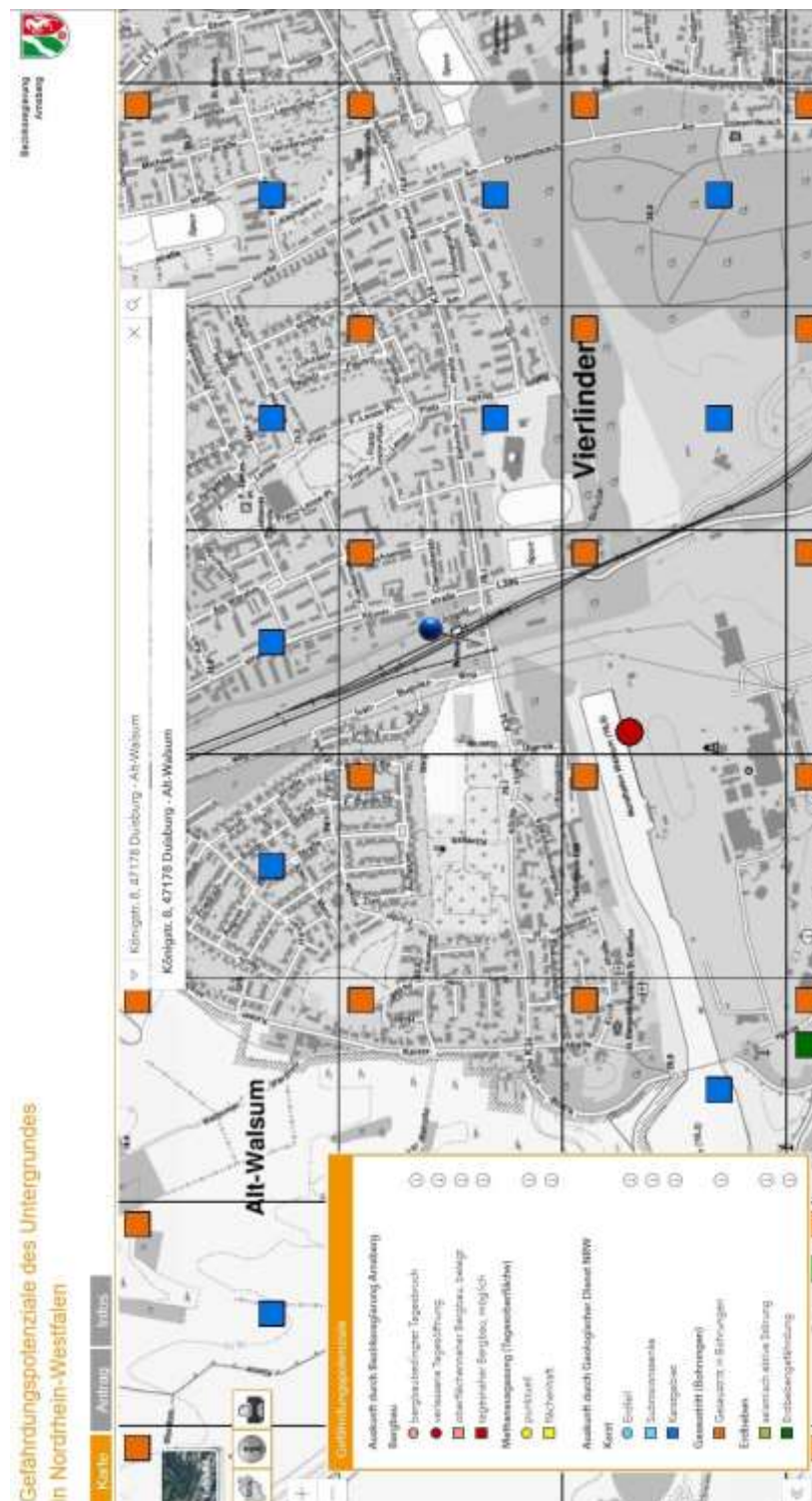
Seite 1 von 1



Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/wohnlagenkarte>

Anlage 7: Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW

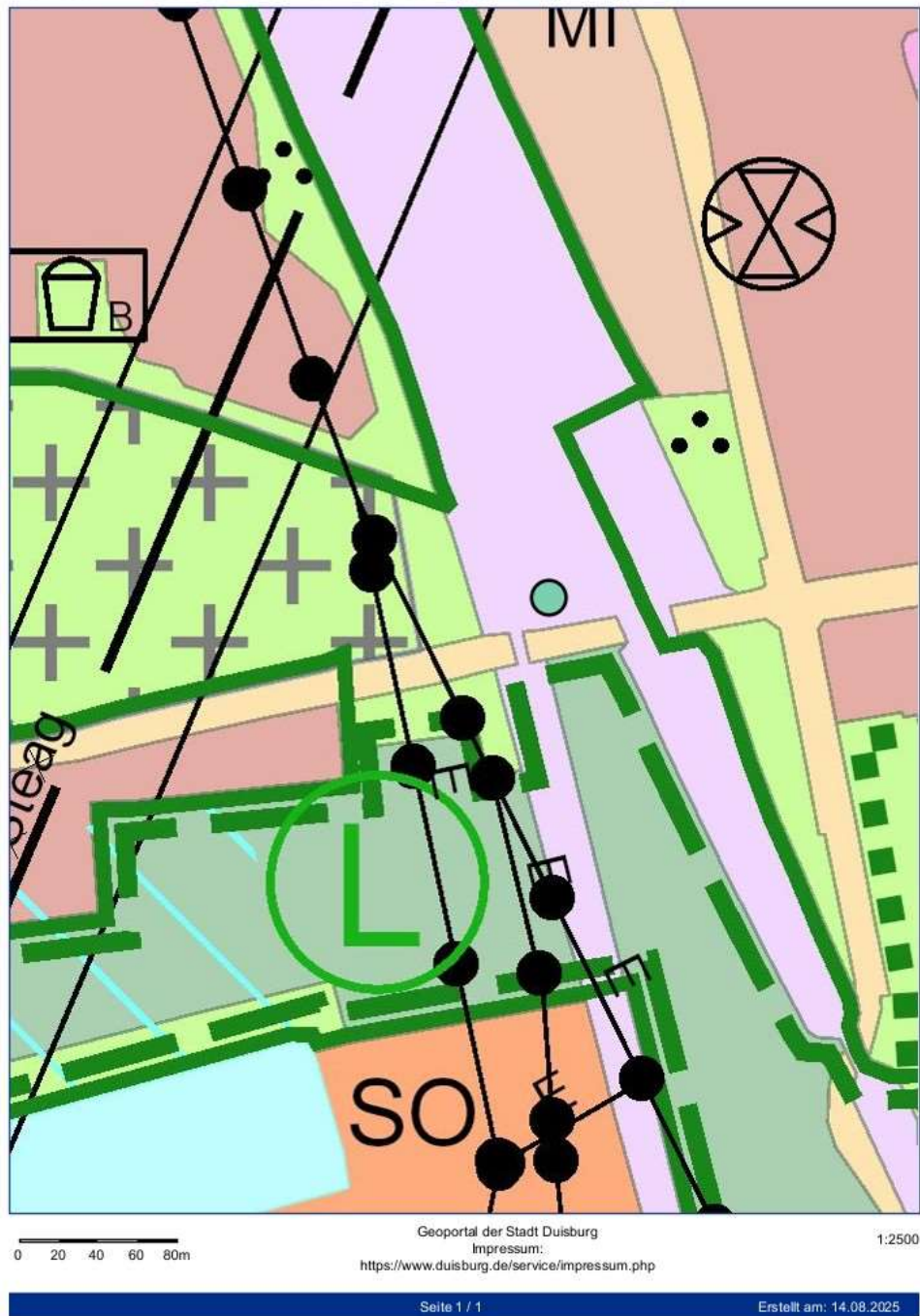
Seite 1 von 1



Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/

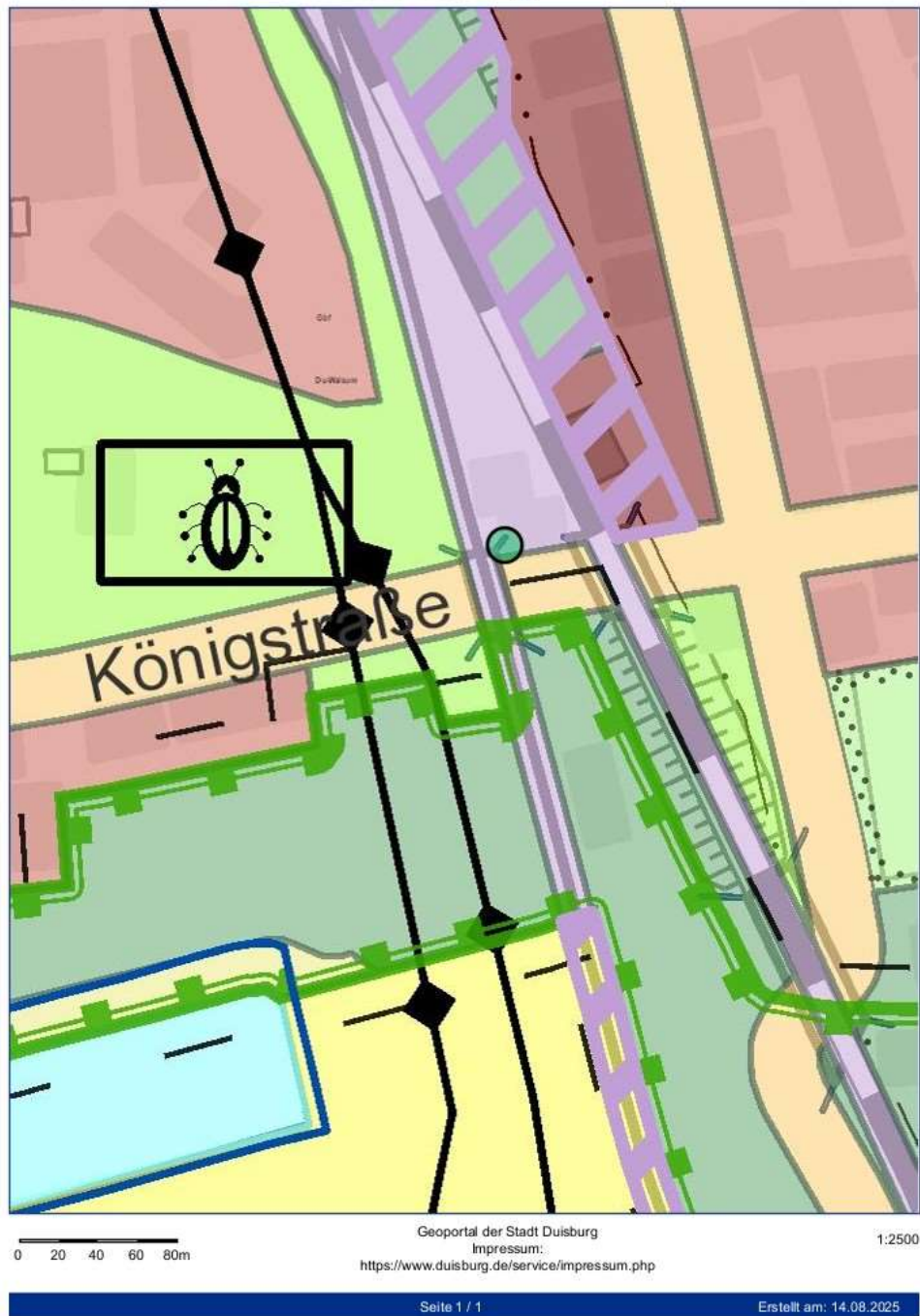
Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 1 von 2

Ausschnitt a. d. Flächennutzungsplan (FNP)Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/fnp>

Anlage 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seite 2 von 2

Ausschnitt a. d. FNP - Neuaufstellung -Quelle: <https://geoportal.duisburg.de/geoportal/fnp>

Anlage 9: Auszug über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 1 von 3

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Sachverständigenbüro
Lars Wegmann
Bismarkstraße 142
47057 Duisburg

- per elektronischer Post -

Datum: 23. Februar 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.742-GDU-2320
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Wagner
andreas.wagner@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-5949
Fax: 02931/82-

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auskunftsbereich: Königstraße 8 in Duisburg

Gemarkung: Walsum, Flur: 45, Flurstück 323

Eigentümer: Karsten Kleinfeld

Ihr Schreiben vom 20.02.2024

Az. des Gerichts: 651 K 5/23

Sehr geehrter Herr Wegmann,
das oben angegebene Flurstück liegt über dem auf Steinkohle verliehe-
nen Bergwerksfeld „Walsum“ sowie über einem inzwischen erloschenen
Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Walsum“ ist die RAG Aktienge-
sellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentü-
merin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zustän-
digkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher
gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu rich-
ten.

Quelle: Bezirksregierung Arnsberg

Anlage 9: Auszug über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 2 von 3

Bezirksregierung
Arnsberg



Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus Ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Seite 2 von 3

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass die Flurstücke über dem Bewilligungsfeld „Walsum-Gas“ liegen. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütten-scheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich der Flurstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Quelle: Bezirksregierung Arnsberg

Anlage 9: Auszug über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Seite 3 von 3

Bezirksregierung
Arnsberg



Hinweise

Seite 3 von 3

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Wagner

Quelle: Bezirksregierung Arnsberg